

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 14 décembre 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 27 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Martine CESARI - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Bernard JACQUIER - Richard MALLIÉ - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Jean-Pierre SERRUS - Martine VASSAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Danielle MILON représentée par Roland GIBERTI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLÉ - Gaby CHARROUX - Alexandre GALLESE - Maryse JOISSAINS MASINI - Eric LE DISSÈS.

Monsieur le Président a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

DEVT 003-2964/17/BM

■ Approbation d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat rénovation urbaine (OPAH-RU) volet copropriétés dégradées sur le centre ancien de La Ciotat avec l'ANAH, l'Etat, la Région, le Département, la Ville de La Ciotat, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'association Action Logement Groupe - Approbation d'une convention financière avec la Région
MET 17/4788/BM

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Éléments de contexte :

Depuis septembre 2014, la commune de La Ciotat a engagé une démarche de requalification de son centre ancien. Elle souhaite définir un programme d'action de restructuration et de modernisation du quartier à mettre en œuvre durant les dix prochaines années.

L'objectif affiché est d'étayer une analyse fine et partagée de la situation du « Vieux La Ciotat » afin de construire un programme de restructuration et de modernisation du quartier transformant ainsi le site historique en un pôle d'attractivité pour les résidents.

La ville a confié à un prestataire extérieur l'élaboration d'un projet urbain global et la définition des actions à mettre en œuvre pour la réalisation de ce projet. Le diagnostic sur la thématique « Habitat » donne à voir un territoire très contrasté comprenant des logements très bien réhabilités répartis essentiellement en bord de mer et des îlots d'habitat dégradés à très dégradés situé au cœur du « Vieux La Ciotat ».

Le Vieux La Ciotat représente environ 10 % de la population communale soit près de 3500 habitants, avec un profil spécifique - petits ménages (3 personnes par ménage) - forte proportion de personnes seules (56%) et beaucoup de jeunes (moins de 26 ans), une part faible des + de 60 ans. L'analyse de la

Signé le 14 Décembre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017

répartition par CSP montre une part plus élevée d'ouvriers et d'employés mais aussi de personnes sans activité professionnelle. A noter un fort écart entre les revenus les plus faibles et les plus élevés.

Le tissu urbain du centre ancien est très dense, les rues étroites et peu accessibles en voiture. Le centre est délimité par les anciens remparts, encore visibles dans leur tracé et surélevé par rapport aux quais et promenades le long de la mer et du port.

L'enquête pré-opérationnelle a mis en évidence des logements qui peuvent être qualifiés d'indignes ou de très dégradés, près de 30 % des logements du périmètre sont classés en catégorie 7 voire 8 soit 1271 logements, appelant la réalisation de travaux.

Malgré la taille réduite des immeubles (3 à 6 logements/immeuble), la plupart sont des copropriétés (60 %).

S'agissant d'un centre très ancien où la plupart des immeubles (80 %) a été édifiée avant 1900, il est très fréquent que ces copropriétés ne soient pas organisées, moins de 20 % seraient gérés par un syndic (120 environ).

Un complément d'enquête dans quelques immeubles tests du centre a permis de découvrir des situations de dégradation et de blocage liée à cette inorganisation.

L'assemblage des copropriétés du vieux La Ciotat va être aidé par un « Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés » (POPAC) qui doit intervenir d'ici la fin de l'année 2017 pour une durée de 3 ans.

Ce POPAC, permet un travail très en amont pour enrayer la dégradation des copropriétés et participer au renouveau durable du Vieux La Ciotat, ce dispositif vise trois objectifs principaux :

- Consolider la connaissance des copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire
- Mettre en place un partenariat dédié à ces copropriétés
- Prévenir ou stopper des spirales de dégradations à l'œuvre dans certaines copropriétés.

Derrière ce programme, une politique incitative dynamique est implantée afin de faciliter l'organisation des travaux de réfection de l'habitat pour la lutte contre l'habitat indigne. La mise en place d'un dispositif incitatif d'aide à la réhabilitation par la création d'une OPAH-RU volet copropriété dégradées constitue l'un des outils essentiel à la réhabilitation du Centre Ancien et s'inscrit naturellement dans les dispositifs déjà mis en place tel que le POPAC et le recyclage foncier.

L'action porte sur une incitation des propriétaires notamment pour améliorer et requalifier leur bien dans le sens de l'intérêt commun. L'OPAH-RU permet de conduire dans la durée et de manière organisée, un programme d'actions fortes de requalification et de restructuration de l'habitat et du cadre de vie pour combattre les fragilités sociales, assurer des conditions de vie décentes à la population demeurant sur place et accéder à un objectif de mixité sociale résidentielle.

Les orientations stratégiques sont :

- Soutenir les propriétaires occupants dans l'amélioration de leur logement
- Attirer de nouveaux propriétaires accédants
- Conforter la structuration du bâti par une aide directe aux copropriétés
- La production d'une offre de logements adaptés aux besoins des ménages, notamment en termes de typologie et de superficie des biens en facilitant les mutabilités des logements ou immeubles en copropriétés
- Réorientation des rez-de-chaussée afin de supprimer les logements insalubre
- Soutenir les propriétaires bailleurs afin de produire du logement locatif conventionnés ou intermédiaires
- Encourager le confort énergétique et l'utilisation de rénovation du bâti ancien compatible avec les attentes de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cette OPAH « nouvelle génération » s'inscrit dans un programme d'accompagnement mais aussi « d'aller-vers », elle permet d'adapter les aides au plus près des résultats du diagnostic établi par l'étude pré-opérationnelle.

Les objectifs quantitatifs sont les suivants :

Les objectifs retenus résultent d'une stratégie générale d'intervention qui vise à une réhabilitation globale et pérenne des immeubles pris dans leur totalité.

La quantité totale de logements dont l'amélioration est visée au moyen des aides diverses mobilisées au titre de la présente convention OPAH-RU a été calibrée au regard de l'étude pré-opérationnelle.

Objectifs quantitatifs sont pour chaque partenaire :

	ANAH	METROPOLE	REGION	DEPT	VILLE	ACTION LOGEMENT
Propriétaire Occupant	80	40	35	65	125	20
Propriétaire Bailleur	150	75	75	35	150	50
Copropriété	75	75			95	25
Accession		40	40		110	40
Bail à réhabilitation		10	10			

La répartition des objectifs quantitatifs concernant les travaux sur parties privatives sont :

Pour les Propriétaires occupants

Les objectifs sur 5 ans selon les ressources des propriétaires sont les suivantes :

		Objectifs sur 5 ans	Objectifs sur 1 an
Travaux d'habitat dégradé	Propriétaires modestes et très modestes	30	6
Travaux pour l'autonomie de la personne	Propriétaires modestes et très modestes	10	2
Travaux d'économie d'énergie	Propriétaires modestes et très modestes	40	8
TOTAL		80	16

La ville de La Ciotat souhaite aider une tranche de propriétaires occupants supplémentaires aux ressources modestes en plafond majoré (150 % du plafond de ressource modeste) voir tableau en annexe).

Signé le 14 Décembre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017

Pour les Propriétaires bailleurs :

L'objectif est de développer une offre de logements locatifs de qualité à loyer maîtrisé, 150 logements à réhabiliter dans le cadre de cette opération sur 5 ans se décomposent comme suit :

		Objectifs sur 5 ans	Objectifs sur 1 an
Travaux d'habitat dégradé	LCTS - LCS	55	11
	LI	50	10
Travaux d'économie d'énergie	LCTS - LCS	20	4
	LI	25	5
TOTAL		150	30

avec :

Anah/Métropole/Région : prime de réduction de loyer	LCTS- LCS	75
Anah/Métropole : prime Intermédiation Locative	LCTS- LCS	35
Ville : prime Intermédiation Locative	LCTS-LCS-LI	60

Les baux à réhabilitation seront inclus en faveur des propriétaires qui consentent à confier leur bien nécessitant des travaux à une association agréée pour le louer en loyer social en lieu et place du propriétaire pour une douzaine d'année.

Les autres actions de l'OPAH :

L'objectif est de permettre d'intégrer le centre ancien dans la démarche de parcours résidentiel en favorisant l'accèsion à la propriété en diminuant le taux de vacance et en développant des logements plus grands.

		Objectifs sur 5 ans	Objectifs sur 1 an
Ville/Département : Prime sortie de vacance	Tous	25	5
Ville : Prime regroupement de logements	Tous	20	4

La répartition des objectifs quantitatifs concernant les travaux sur parties communes

Volet copropriétés dégradées - Aide aux syndicats de copropriétés

Avec l'intervention en amont de l'équipe du POPAC qui aide les copropriétés à s'organiser et qui étudie les points de blocage, il est prévu de financer 75 syndicats de copropriétés sur 5 ans en aides directes copropriétés dégradées. La ville de La Ciotat s'engage en plus à aider 20 copropriétés non éligibles à l'aide ANAH mais qui rencontrent un blocage (problème de succession, composition de la copropriété...).

Signé le 14 Décembre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017

Autres travaux en parties communes

Pour répondre à l'obligation façade sur le secteur prioritaire composé des rues commerçantes et îlots à recyclage foncier et pour inciter aux travaux de transformations nécessaires à un meilleur confort des logements, des aides particulières proposées.

	Objectifs sur 5 ans	Objectifs sur 1 an
Façades rues prioritaires	120	18
Créations d'ouvertures façades îlots prioritaires		
Transformations locaux pieds d'immeubles îlots prioritaires		

Les engagements financiers :

Le suivi animation :

L'équipe opérationnelle sera constituée d'un animateur à plein temps, d'un technicien bâtiment à 60 %, d'un architecte à 40 %, d'un conseiller en économie sociale et familiale à 50 %, d'un conseiller en communication à 10 % et enfin d'une assistance AMO « îlots dégradés » à 10 %.

Le montant du financement de l'équipe opérationnelle, estimé à 1 126 800 € HT pour cinq ans soutenue par la Métropole Aix-Marseille-Provence avec le concours de l'Anah qui apporte une aide « ingénierie », à hauteur de 50 % des dépenses H.T soit 563 400 €. La caisse des dépôts vient y ajouter une aide financière supplémentaire de 10% du coût de l'équipe.

Aides aux travaux et primes :

Le montant des aides de la Métropole, qui viennent compléter (et parfois permettent de majorer) le dispositif des aides de l'ANAH et de la Région est estimé, sur la durée de la convention (5 ans) à 1 227 250 €.

Au titre de ces aides, la Région sollicite les Collectivités maîtres d'ouvrage des dispositifs OPAH pour qu'elles fassent l'avance de l'aide régionale auprès des bénéficiaires.

Les modalités juridiques et financières de versement, par la Métropole de l'aide régionale relative à la requalification du parc privé et les conditions de leur remboursement par la Région sont fixées dans une convention de financement. Il est proposé que la Métropole Aix Marseille-Provence approuve cette convention.

Les enveloppes prévisionnelles par partenaires sont les suivantes :

	ANAH	AMPM sur fonds propres	Conseil Régional PACA	Départemen t Bouches- du-Rhône	Ville de La Ciotat	Action Logement	TOTAL
Pour 5 ans	6 012 055 €	1 227 250 €	404 000 €	298 400 €	3 705 235 €	1 962 500 €	13 609 440 €
Année moyenne	1 202 411 €	245 450 €	80 800 €	59 680 €	741 047 €	392 500 €	2 721 288 €

Signé le 14 Décembre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017

Suivi :

L'opération sera suivie annuellement par un comité de pilotage constitué des représentants des signataires de la convention, élargi en tant que de besoins à d'autres partenaires. Il sera chargé d'apprécier le bon déroulement de l'opération, ses résultats et de décider les orientations nécessaires à l'atteinte des objectifs. Il sera assisté par un comité technique en amont.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence
- La délibération n° HN 01/003/16 CC du 17 mars 2016 portant élection du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Les dispositions du règlement général de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et la délibération de son Conseil d'administration déterminant les règles de financement ;
- La délibération n° 2015-43 du Conseil d'Administration de l'ANAH du 25 novembre 2015 - Généralisation du financement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU) ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 12 décembre 2017.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente en matière d'habitat et bénéficie de la délégation des aides à la pierre ;
- Qu'une étude pré-opérationnelle préconise l'engagement d'une OPAH sur le centre ancien de La Ciotat ;
- La nécessité de contractualiser les engagements des partenaires de l'OPAH de renouvellement urbain dans une convention ;
- Que l'approbation de cette convention est inscrite à l'ordre du jour du prochain Conseil Municipal de la Ville de La Ciotat ;
- La nécessité d'approuver une convention financière qui fixe les modalités juridiques et financières de versement, par la Métropole de l'aide régionale relative à la requalification du parc privé et les conditions de leur remboursement par la Région ;

Délibère

Signé le 14 Décembre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017

Article 1 :

Est approuvée la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – rénovation urbaine (OPAH-RU) volet copropriétés dégradées sur le centre ancien de La Ciotat, en application de l'article L303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dont la Métropole Aix-Marseille-Provence assurera la maîtrise d'ouvrage.

Article 2 :

Est approuvée la convention ci-annexée d'OPAH (OPAH-RU) Volet Copropriétés Dégradées du centre ancien de la Ciotat établissant les objectifs et les conditions du partenariat financier avec l'ANAH, le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, le Conseil Régional, la Ville de La Ciotat, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'association Action Logement Groupe.

Article 3 :

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget 2018 et suivants de la Métropole sous l'opération DHACS 18/01 - Sous-politique E110 – chapitre 20 - pour un montant total de 2 354 050 €.

Article 4 :

Est pris acte des aides « ingénierie » de l'ANAH pour la mission de suivi animation représentant 50% du coût HT plafonné à 250 000 € par an que La Métropole affecte par délégation de l'ANAH.

Est pris acte de la subvention que l'ANAH affectera sur 5 ans à l'équipe opérationnelle d'un montant maximum de 563 400 € soit 112 680 € par an. Cette subvention sera imputée sur le chapitre 13.

Article 5 :

Est approuvée l'enveloppe financière prévisionnelle globale d'aide aux travaux sur fonds propres d'un montant de 1 227 250 € euros. Les dépenses à la charge de la Métropole en 2018, 2019, 2020, 2021 et 2022 seront confirmées annuellement par délibération du Conseil de la Métropole et seront inscrites dans les différents budgets métropolitains de 2018 à 2022 conformément à la règle de l'annualité budgétaire.

Afin de simplifier les procédures d'octroi et de versement des subventions, la Métropole fera également l'avance pour le Département suivant les conditions précisées dans le projet de convention d'OPAH- RU – volet copropriétés dégradées du centre ancien de La Ciotat copropriété à l'article 8.5.5 en annexe et pour la Région suivant la convention financière bipartite jointe en annexe 2.

Article 6:

Est approuvée la convention financière ci-annexée qui précise les modalités d'avance de la Métropole Aix-Marseille-Provence à la Région.

Article 7:

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à solliciter les participations financières des partenaires pour la mission de suivi animation et pour le remboursement des aides versées au nom de la Région et du Département.

Article 8 :

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer la convention d'OPAH-RU volet copropriétés dégradées du centre ancien de La Ciotat et la convention financière avec la Région ainsi que tous les documents nécessaires à leur mise en œuvre.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
La Vice-Présidente Déléguée
Habitat, Logement et Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS